

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	19.06.2012
Planungs- und Umweltausschuss	11.09.2012

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 173 "Küchenfachmarkt Ostermann" § 12 BauGB;  
28. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Kampheider Straße / Irdelen"  
hier: Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB;  
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung, § 3 (1) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

- "1./ Gemäß dem vorliegenden Antrag der Ostermann Immobilien GmbH & Co. KG vom 15.05.2012, vertreten durch die Rechtsanwälte Partnerschaft Lenz und Johlen, wird gemäß § 12 (2) BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Küchenfachmarktes auf dem Grundstück Gemarkung Haan, Flur 10, Flurstücke 692, 890, 891 (tlw.) geschaffen werden, beschlossen.
- 2./ Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 173 „Küchenfachmarkt Ostermann“ ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 12 BauGB im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich in Haan-Ost. Der räumliche Geltungsbereich umfasst teilweise die Flurstücke 692, 890, 891 der Gemarkung Haan, Flur 10. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.
- 3./ Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Kampheider Straße / Irdelen" ist gemäß § 2 (1) BauGB im Parallelverfahren nach § 8 (3) Satz 1 BauGB aufzustellen. Das Plangebiet befindet sich in Haan-Ost. Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Bebauung Landstraße 38-40, im Osten und Süden durch Wald- und Wiesenflächen im Bereich Irdelen sowie im Westen durch die an der Kampheider Straße 7-9 gelegene Bebauung. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.

- 4/. Den Vorentwurfsplanungen sowie den Planungszielen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt. Sie sind dem weiteren Verfahren zu Grunde zu legen.
- 5/. Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist auf der Grundlage der Vorentwurfsplanungen eine Diskussionsveranstaltung durchzuführen, wobei über die Planung unterrichtet sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird. Die Planunterlagen werden zusätzlich für 2 Wochen öffentlich ausgelegt.“

## **Sachverhalt:**

### **1./ Ausgangssituation**

Durch die Ostermann Immobilien GmbH & Co. KG, vertreten durch die Rechtsanwälte Partnerschaft Lenz und Johlen, ist mit Schreiben vom 15.05.2012 der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt worden (s. Anlage 2).

Ziel des Antragstellers ist, auf Teilen der derzeit als private Pflanzfläche und als Waldfläche genutzten Flurstücke Nr. 692, 890, 891 der Gemarkung Haan, Flur 10, die südlich an die Grundstücksfläche der Möbelhäuser Ostermann und Trends angrenzen, einen Küchenfachmarkt zu errichten. Der Fachmarkt soll eine Verkaufsfläche von rund 5.000qm aufweisen und in II-geschossiger Bauweise ausgeführt werden. Es ist beabsichtigt in diesem Bereich nur nicht-zentrenrelevante Sortimente (Küchenmöbel) zu verkaufen.

Das von der geplanten Bebauung primär betroffene Flurstück 692 ist im Besitz der Stadt Haan. Es wurde 1987 durch die Stadt erworben und gemäß Forstbetriebsplan als Aufforstungsfläche mit einem Eichenwald bepflanzt. Die Fläche weist eine Größe von rund 11.600 qm auf. Hiervon werden rund 4.600 qm für das geplante Vorhaben benötigt. Die restlichen Flächen sollen in forstlicher Nutzung verbleiben.

### **2./ Vorentwurfsplanungen**

Zur Umsetzung der Planung sind die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Ordnungsnummer 173) sowie die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Durch den Vorhabenträger wurde das Planungsbüro ISR mit der Ausarbeitung der Vorentwurfsplanungen beauftragt. Folgende Unterlagen wurden dem Antrag des Vorhabenträgers beigelegt, aus dem die Ziele und Zwecke der Planung zu entnehmen sind:

- Entwurf zur 28. Änderung des FNP im Bereich "Kampheider Straße / Irdelen" (s. Anlage 3) mit Stand vom 24.05.2012
- Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 173 "Küchenfachmarkt Ostermann" (s. Anlage 4) mit Stand vom 24.05.2012
- Vorentwurfsbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 173 "Küchenfachmarkt Ostermann" mit Stand vom 24.05.2012 (s. Anlage 5)

- Entwurf des Umweltberichtes zur 28. Änderung des FNP und zum BP 173 mit Stand vom 24.05.2012 (s. Anlage 6)
- Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Küchenfachmarkts in Haan unter besonderer Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO (Atypik-Regel), erstellt durch das Büro Stadt + Handel, Dortmund vom 02.02.2012 (s. Anlage 7).

### **3./ Beschlussempfehlung und weiteres Verfahren**

Seitens der Verwaltung wird empfohlen dem gestellten Antrag der Ostermann Immobilien GmbH & Co. KG auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines Küchenfachmarktes zuzustimmen und die erforderlichen Aufstellungsbeschlüsse für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 173 und zur 28. Änderung des FNP zu fassen sowie die Ziele der Planung zu beschließen.

Nach erfolgter Beschlussfassung wird die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB durchführen und das offizielle landesplanerische Anpassungsverfahren nach § 32 LPlG einleiten. Im Anschluss hieran soll zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB eine Diskussionsveranstaltung auf der Grundlage der Vorentwurfsplanungen durchgeführt werden. Über die Ergebnisse dieser Beteiligungen wird der Ausschuss zu gegebener Zeit unterrichtet.

Die anfallenden Planungs-, Durchführungs- und Folgekosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Kostenübernahme, Durchführungsfrist und -verpflichtung werden im Durchführungsvertrag geregelt, der vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist. Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten, soweit vom Planbereich erfasst, die entsprechenden Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.40b, 1. Änderung, außer Kraft. Wird der Vorhabens- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist durchgeführt, ist der Bebauungsplan gemäß § 12 (6) BauGB von der Gemeinde aufzuheben. Die betroffenen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40b treten in diesem Falle wieder in Kraft.

#### **Finanz. Auswirkung:**

keine

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Lage der 28. Änderung des FNP im Bereich 'Kampheider Straße / Irdelen' sowie zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 173 'Küchenfachmarkt Ostermann'

Anlage 2: Antrag der Ostermann Immobilien GmbH & Co. KG vom 15.05.2012

Anlage 3: Entwurf zur 28. Änderung des FNP im Bereich "Kampheider Straße / Irdelen" mit Stand vom 24.05.2012

Anlage 4: Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 173 "Küchenfachmarkt Ostermann" mit Stand vom 24.05.2012

Anlage 5: Vorentwurfsbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 173  
"Küchenfachmarkt Ostermann" mit Stand vom 24.05.2012

Anlage 6: Entwurf des Umweltberichtes zur 28. Änderung des FNP und zum BP 173  
mit Stand vom 25.05.2012

Anlage 7: Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Küchenfachmarkts in  
Haan unter besonderer Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO (Atypik-  
Regel), erstellt durch das Büro Stadt + Handel, Dortmund vom 02.02.2012